PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Trois-Rivières

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

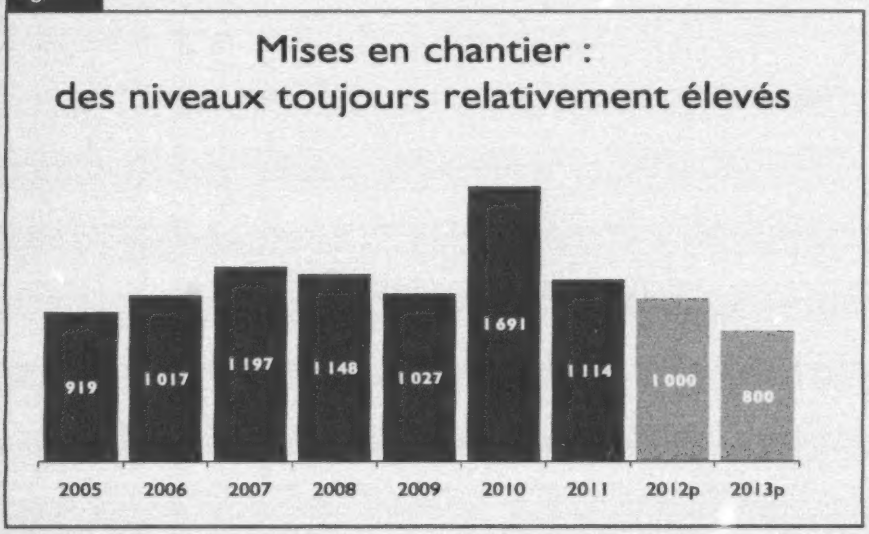
Date de diffusion : automne 2012

Marché immobilier résidentiel : on s'attend à un ralentissement en 2012 et en 2013[1]

Un léger ralentissement de l'activité est attendu pour 2012 et 2013 sur le marché immobilier résidentiel de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Une migration moins dynamique et une croissance démographique moins soutenue freineront légèrement l'activité sur le marché immobilier de la région de Trois-Rivières. En revanche, les conditions de financement qui resteront très favorables, combinées à la stabilité prévue du marché de l'emploi, limiteront le recul de l'activité en 2013.

Figure 1

Mises en chantier : des niveaux toujours relativement élevés



Source : SCHL
p : prévisions de la SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 17 octobre 2012.

Table des matières

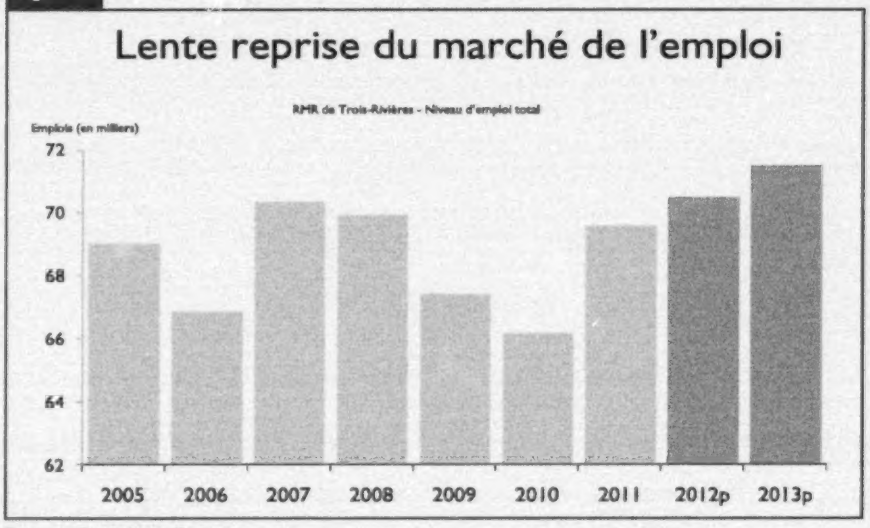
1 Marché immobilier résidentiel : on s'attend à un ralentissement en 2012 et en 2013
2 Légère croissance du marché de l'emploi
2 La démographie : moins favorable au marché immobilier
3 Les taux hypothécaires
3 Revente : des conditions de marché plus équilibrées
4 Construction : moins de logements locatifs, plus de copropriétés
4 Marché locatif : la détente se poursuit
6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

La vigueur de la construction résidentielle se maintiendra en 2012, avant de fléchir graduellement en 2013. Au total, 1 000 mises en chantier seront dénombrées sur le territoire de la RMR en 2012 (comparativement à 1 114 en 2011). En 2013, leur nombre s'établira à 800. Pour sa part, le volume de transactions sur le marché de la revente sera en hausse en 2012 (+6 %), avant de fléchir en 2013 (-8 %). Des conditions moins serrées sur le marché engendreront des hausses de prix moins prononcées. Le prix moyen des logements devrait atteindre 159 500 $ en 2012 (+1,6 %) et 161 000 $ en 2013 (+1 %). Enfin, le marché locatif se détendra : on prévoit que le taux d'inoccupation atteindra respectivement 5,0 % et 5,5 % en 2012 et en 2013.

Figure 2



Source : Statistique Canada
Prévisions : SCHL

Légère croissance du marché de l'emploi

Le marché de l'emploi trifluvien a été éprouvé au cours des dernières années. Toutefois, l'année 2011, active à ce chapitre (+5 %), a vu l'emploi remonter à son niveau d'avant la récession. La croissance attendue en 2012 et en 2013 sera cependant plus modérée. Le nombre d'emplois atteindra ainsi respectivement 70 500[2] (+1,3 %) et 71 500 (+1,4 %) en 2012 et en 2013.

À l'image des dernières années, le secteur manufacturier éprouvera encore quelques difficultés. Les industries des pâtes et papiers, du bois et du meuble souffrent de la force du dollar canadien par rapport à la devise américaine, qui les rend moins compétitives sur le marché. De plus, l'économie de la région allait être fortement stimulée par les investissements de plusieurs milliards de dollars nécessaires à la réfection d'une centrale nucléaire. Or, la décision récente de déclasser cette centrale entraînera des pertes d'emplois.

En revanche, le secteur de la construction témoignera d'un certain dynamisme. S'inscrivant dans le sillage des dernières années, le secteur de la construction résidentielle, toujours propulsé par les conditions de financement fort avantageuses, sera encore actif. Le nombre de mises en chantier d'habitations atteindra des niveaux élevés en regard des années passées, particulièrement en 2012. Du côté de la construction non résidentielle, quelques projets d'envergure sont sur la table à dessin, ce qui contribuera à stimuler le marché de l'emploi. Enfin, le secteur des services (finance, assurance et immobilier) profitera de l'activité dans le secteur de la construction.

La démographie : moins favorable au marché immobilier

La migration dynamique de la dernière décennie a fortement stimulé la demande d'habitations. Dans la région trifluvienne, la composante internationale représente un peu plus des deux tiers de l'apport migratoire. La composante intraprovinciale constitue le reste. Bon an mal an, la région est perdante pour ce qui est des déplacements interprovinciaux.

On s'attend à une légère baisse en 2012 et en 2013. Cette baisse découlera principalement de la réduction des cibles établies par le gouvernement du Québec en ce qui a trait au nombre d'immigrants admis en 2012 et en 2013. Au total, le solde migratoire s'établira à 850, tant en 2012 qu'en 2013. Précisons toutefois que les niveaux demeureront relativement élevés d'un point de vue historique. Ainsi, malgré le léger recul

[2] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 17 octobre 2012.

par rapport aux niveaux de 2010 et de 2011, la migration continuera de soutenir la demande d'habitations dans la RMR, en particulier celle de logements destinés à une clientèle locative.

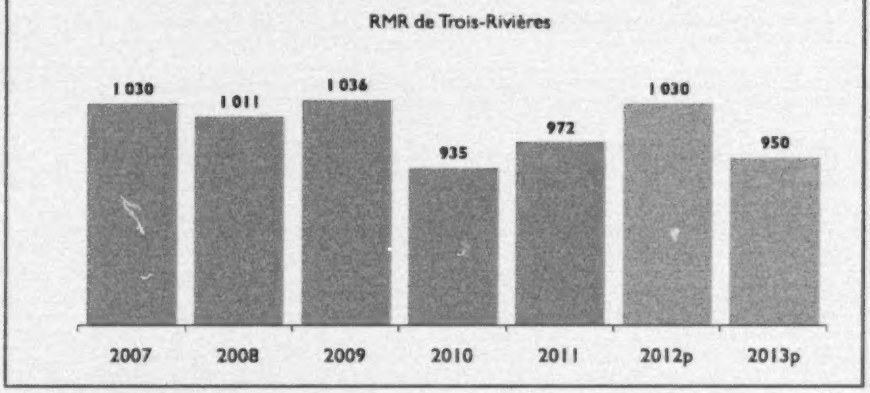
Dans une perspective de plus long terme, les prévisions de la SCHL indiquent un ralentissement de la formation de ménages. Alors que celle-ci sera négative chez les 25 à 54 ans, elle se poursuivra chez les 65 ans et plus. D'ailleurs, la région se distingue à cet égard, puisque, parmi les six RMR de la province, c'est elle qui affiche la proportion la plus forte (19 %) de personnes âgées de 65 ans et plus. Le marché immobilier devra s'adapter aux besoins de cette population vieillissante.

Les taux hypothécaires

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique. Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Figure 3

Ventes : une année 2012 en hausse avant un léger repli en 2013



Source : FCIQ par Centris®
p : prévisions de la SCHL

Revente : des conditions de marché plus équilibrées

L'activité sur le marché de la revente fera preuve de dynamisme en 2012, avant de se tempérer légèrement en 2013. Malgré des facteurs démographiques moins favorables, la stabilité prévue du marché de l'emploi, combinée aux bas taux hypothécaires, stimulera les ventes de propriétés résidentielles. Au total, 1 030 transactions (+6 %) se concluront sur le territoire trifluvien en 2012, et 950 (-8 %) en 2013. Notons que, malgré le recul prévu pour 2013, le nombre de ventes demeurera relativement élevé dans une perspective historique.

L'offre de propriétés à vendre s'est fortement accrue au cours des deux dernières années, ce qui a permis aux conditions de marché de se détendre. Même si cette offre restera plus abondante que par le passé, elle se stabilisera en 2012 et en 2013, ce qui freinera le mouvement de détente. Baromètre du rapport de force entre vendeurs et acheteurs, le ratio inscriptions/ventes se maintiendra donc dans la zone d'équilibre[3] en 2012 et en 2013. Ces conditions marquent un tournant du marché : en effet, depuis le début des années 2000, le marché favorisait systématiquement les vendeurs. La demande était forte et l'offre, limitée, ce qui exerçait une vive pression à la hausse sur les prix. Depuis deux ans, le contexte a changé : l'augmentation importante de l'offre a engendré une détente rapide du marché. L'allongement des délais de vente témoigne de cette dynamique : il faut maintenant compter plus de 100 jours pour conclure une vente, soit 20 de plus qu'en 2010. Dans le contexte actuel, vendeurs et acheteurs négocieront donc sur un pied d'égalité dans la région trifluvienne.

Ces conditions moins tendues engendreront des hausses de prix beaucoup plus tempérées. Le prix moyen des propriétés atteindra ainsi respectivement 159 500 $ (+1,6 %) et 161 000 $ (+1 %) en 2012 et en 2013.

[3] La zone d'équilibre, comprise entre 8 et 10 vendeurs par acheteur, indique une situation qui n'est pas plus à l'avantage des vendeurs que des acheteurs.

Construction : moins de logements locatifs, plus de copropriétés

À l'image des dernières années, les chantiers de construction résidentielle demeureront actifs dans la RMR de Trois-Rivières. En dépit d'un contexte démographique moins propice et d'une offre plus abondante de propriétés à revendre, la relative stabilité du marché de l'emploi, combinée aux faibles taux d'intérêt, continuera de stimuler la construction.

La construction d'habitations destinées à des propriétaires occupants demeura stable en 2012 et en 2013. On dénombrera 330 mises en chantier de maisons individuelles en 2012 ainsi qu'en 2013, ce qui représente un très faible recul par rapport au niveau d'activité de 2011 (-1,5 %). Scénario semblable pour les maisons jumelées et en rangée : 225 et 220 mises en chantier seront enregistrées respectivement en 2012 et en 2013.

Du côté des copropriétés, l'activité sera très soutenue. L'année 2012 se démarquera d'ailleurs à cet égard, puisque les fondations de 225 unités (+88 %) seront coulées sur le territoire trifluvien, un niveau jamais atteint. D'ailleurs, depuis 2011, la construction de copropriétés va bon train dans la région. Il faut dire qu'il y avait, par le passé, très peu d'activité dans ce segment : on dénombrait, bon an mal an, une vingtaine de mises en chantier d'unités destinées à la copropriété. En 2013, un fléchissement se manifestera, même si le niveau des mises en chantier de copropriétés demeurera relativement élevé (150). Par suite de l'activité intense enregistrée en 2011 et en 2012, une baisse de production aura lieu, afin de permettre l'écoulement de ces unités.

Enfin, contrairement au segment des copropriétés, celui des logements locatifs sera marqué par un recul prononcé. Après presque dix années caractérisées par une activité relativement intense à ce chapitre, un fléchissement marqué sera enregistré en 2012 et en 2013 dans la construction de logements destinés à une clientèle locative. Les logements locatifs représentaient jusqu'à tout récemment près de la moitié de toutes les habitations mises en chantier dans la région. La situation particulièrement tendue sur le marché locatif, où peu de logements étaient vacants, stimulait la construction. Le contexte a toutefois changé depuis 2010 et le marché s'est détendu, comme en témoigne le taux d'inoccupation, qui a atteint 3,9 % en 2011. On dénombrera donc respectivement 220 (-52 %) et 100 (-55 %) mises en chantier de logements locatifs en 2012 et en 2013.

Au total, 1 000 mises en chantier seront enregistrées sur le territoire trifluvien en 2012 (-10 %) et 800 en 2013 (-20 %). Ces reculs s'expliquent par le déclin prévu de la production de logements locatifs. Malgré ces baisses, précisons que les niveaux de mises en chantier demeureront relativement élevés dans une perspective historique, la moyenne annuelle ayant oscillé entre 800 et 850 au cours des quinze dernières années.

Marché locatif : la détente se poursuit

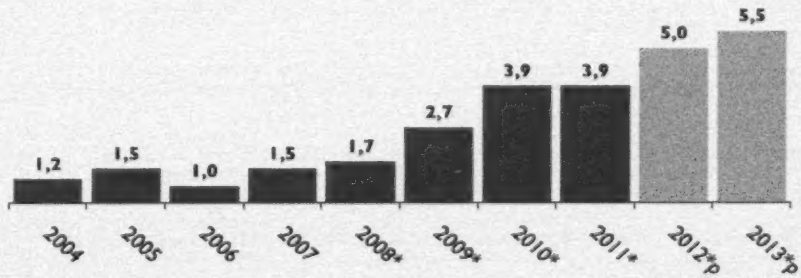
Le marché locatif, qui s'est détendu durant les deux dernières années, se détendra encore davantage dans la région trifluvienne. Cette détente s'expliquera en grande partie par une offre plus abondante de nouveaux logements, qui poussera le taux d'inoccupation à la hausse. En effet, la construction de logements s'est maintenue à des niveaux relativement élevés en 2010 et en 2011, en dépit des signes de détente du marché. En 2011, plus de 450 logements ont été mis en chantier. Une partie de ces logements, achevés au cours de 2012, contribuera à faire gonfler le stock de logements neufs cette année. Ainsi, bien qu'une baisse de la production

Figure 4

La détente du marché locatif se poursuivra

Taux d'inoccupation (%) – Immeubles d'initiative privée de 3 appartements et plus

RMR de Trois-Rivières



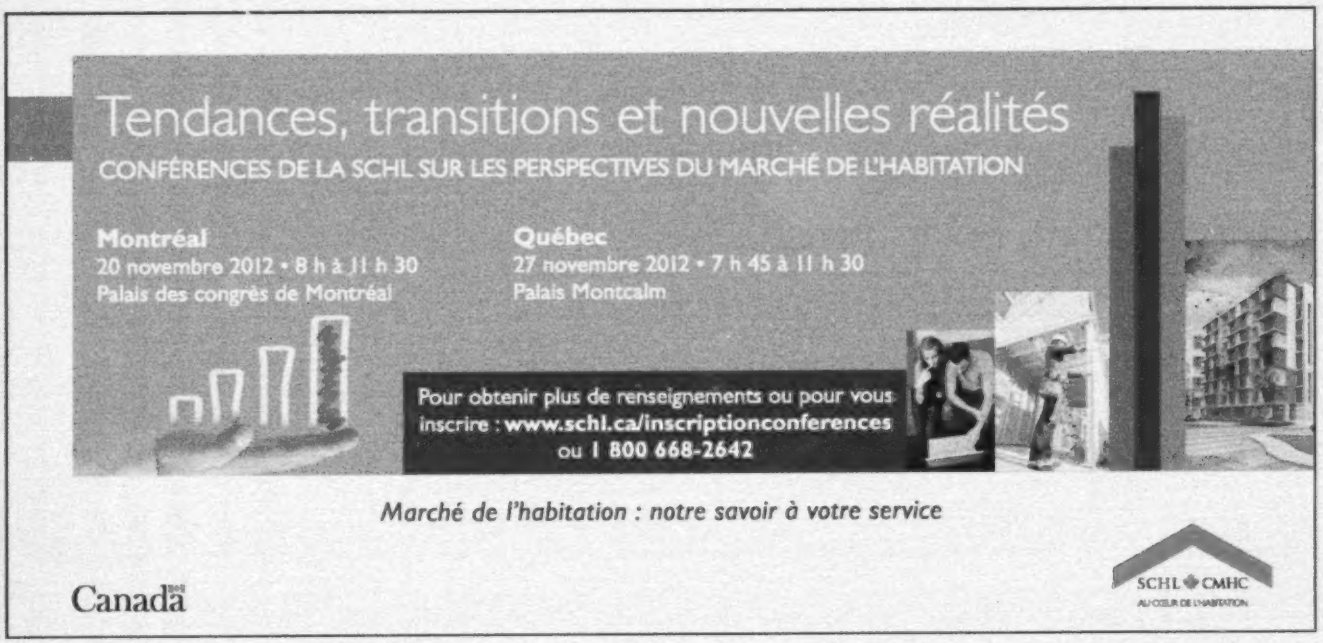
Source et prévisions : SCHL

*Les logements locatifs destinés aux aînés ont été retirés de l'univers de l'enquête.

de logements soit prévue en 2012 et 2013, le surplus d'offre, cumulé depuis 2011, fera augmenter la proportion de logements vacants dans la RMR.

De son côté, la demande restera relativement stable – résultat de l'effet combiné de la stabilité attendue du marché de l'emploi, d'une migration moins vive que par les années passées et du mouvement d'accession à la propriété. En effet, en 2012 et en 2013 les conditions propices à l'accession à la propriété (marché de l'emploi stable, faibles taux hypothécaires et offre plus abondante de propriétés à vendre) se maintiendront, de sorte que quelques logements locatifs se libéreront. En conséquence, la détente du marché locatif se poursuivra, et le taux d'inoccupation atteindra respectivement 5,0 et 5,5 % en 2012 et en 2013.

Cette détente du marché ralentira les hausses du loyer moyen. Pendant les deux prochaines années, l'augmentation du loyer moyen avoisinera ainsi le niveau de l'inflation. En 2012 et en 2013, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres atteindra donc respectivement 560 et 570 $.



Résumé des prévisions
RMR de Trois-Rivières
Automne 2012

	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	1 035	933	972	1 030	6,0	950	-7,8
Inscriptions en vigueur MLS®	455	518	659	650	-1,3	700	7,7
Prix MLS® moyen ($)	142 048	151 953	156 919	159 500	1,6	161 000	0,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	375	345	335	330	-1,5	330	0,0
Logements collectifs	652	1 346	779	670	-14,0	470	-29,9
Tous types de logement confondus	1 027	1 691	1 114	1 000	-10,2	800	-20,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	199 774	209 570	218 822	228 000	4,2	237 000	3,9
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,7	3,9	3,9	5,0	_	5,5	_
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	520	533	547	560	_	570	_
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	67 400	66 200	69 600	70 500	1,3	71 500	1,4
Croissance de l'emploi (%)	-3,6	-1,8	5,1	0,5	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	8,8	9,1	8,7	8,0	-	8,0	-
Migration nette	796	984	971	850	-12,5	850	0,0

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Prévisions SCHL (2010-2011)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64301_2012_B02